



de **KOSTER**
RUIMTELIJKE ORDENING

kap

partiële herziening bestemmingsplan 'Glacisweg 36 en Zoutestraat 36a, Hulst'

Versie: ontwerp

Datum: februari 2024

Partiële herziening Bestemmingsplan 'Glacisweg 36 en Zoutestraat 36a, Hulst'

IMRO-code:	NL.IMRO.0677.bphulglacisw36-001V
Planstatus:	Ontwerp
Datum:	08-02-2024
Auteur:	Tom de Koster
Korte omschrijving:	Herziening van het bestemmingsplan 'Kernen Hulst 1H' voor het uitbreiden van een bestaand bedrijfspand aan de Glacisweg 36 te Hulst en het wegbestemmen van een detailhandelsbestemming aan de Zoutestraat 36 te Hulst.

Inhoud

1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding.....	6
1.2 Ligging en begrenzing plangebieden	6
1.3 Geldend bestemmingsplan.....	7
1.4 Voorwaarden principestandpunt	8
1.5 Leeswijzer	9
2 Planbeschrijving.....	10
2.1 Huidige situatie.....	10
plangebied Glacisweg.....	10
2.2 Toekomstige situatie plangebied Glacisweg	10
2.3 Huidige situatie pand Zoutestraat 36.....	11
2.4 Toekomstige situatie pand Zoutestraat 36	11
3. Beleidskader	12
3.1 Rijksbeleid.....	12
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3. Gemeentelijk beleid	15
4. Omgevingsaspecten.	17
4.1. Bodem	17
4.2 Geluid	20
4.3 Luchtkwaliteit	20
4.4 Bedrijven en milieuzonering.....	21
4.5 Externe veiligheid	23
4.6 Flora en fauna.....	24
4.7 Verkeer	24
4.8 Archeologische waarden en cultuurhistorie.	25
4.9 Kabels en leidingen.....	27
4.10 Waterhuishouding.....	27
4.11 Stikstofdepositie.....	27
5 Juridische planbeschrijving.....	28
5.1 Regels	28
5.2 Verbeelding	28
6 Uitvoerbaarheid	29
6.1 Burgerparticipatie.....	29
6.2 Vooroverleg	29
6.3 Zienswijzen	29
6.4 Economische uitvoerbaarheid.....	29
6.5 Privaatrechtelijke aspecten	29
Bijlage 1 Watertoetstabel.....	31

Bijlage 2 Stikstofberekening	33
--------------------------------------	----

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Glacisweg 36 te Hulst ligt een voormalige gemeentewerkplaats die thans in eigendom is van een bedrijf gespecialiseerd in onder meer zonwering, kunstof kozijnen, garagepoorten en serres. Naast de werkplaats aan de Glacisweg heeft Petribi nog een showroom aan de Zoutestraat 36 te Hulst. Vanwege de aard van het product heeft de showroom een laag frequent bezoek, hierdoor is het bedrijfstechnisch aantrekkelijker om de showroom en de werkplaats te concentreren, zodat het voor Petribi eenvoudiger is om de showroom doorlopend te kunnen openen. Petribi wenst daarom de bedrijfsactiviteiten te concentreren op één locatie, aan de Glacisweg. De bedrijfsactiviteiten aan de Zoutestraat zullen daarmee worden beëindigd.

Om de showroom te kunnen faciliteren, dient het bestaande pand aan de Glacisweg te worden uitgebreid. Het gebruik van het pand als showroom, alsmede de uitbreiding van het pand passen niet binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Kernen Hulst 1H'. De uitbreiding van het bedrijfspand is reeds mogelijk gemaakt middels een zogenoemde kruimelvergunning (buitenplanse afwijking op het bestemmingsplan)

Omdat de solitaire detailhandelslocatie aan de Zoutestraat wordt beëindigd, alsmede gelet op de aard en omvang van de detailhandel en omdat de locatie aan de Glacisweg betere voorzieningen heeft ten aanzien van parkeren en laden en lossen heeft het college van B&W van Hulst in principe ingestemd met de ontwikkeling. Voorwaarde is dat er draagvlak is voor de ontwikkeling onder de directe omwonenden.

De al vergunde uitbreiding, het gebruik van het pand als showroom aan de Glacisweg en het wegbestemmen van de detailhandel aan de Zoutestraat wordt in voorliggende bestemmingsplanprocedure planologisch geregeld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebieden

De twee plangebieden bestaan allereerst uit het perceel Glacisweg 36, kadastraal bekend als HUL B 2541. Het perceel heeft een oppervlakte van 2.656 m². In figuur 1.1 is dit de meest westelijke omkadering. In dit figuur is eveneens de locatie Zoutestraat 36 omkaderd, dit is het tweede plangebied. De detailhandelsfunctie in het pand aan de Glacisweg en de bestaande detailhandelsbestemming in het pand aan de Zoutestraat wordt in voorliggende herziening van het bestemmingsplan respectievelijk toegevoegd en wegbestemd.



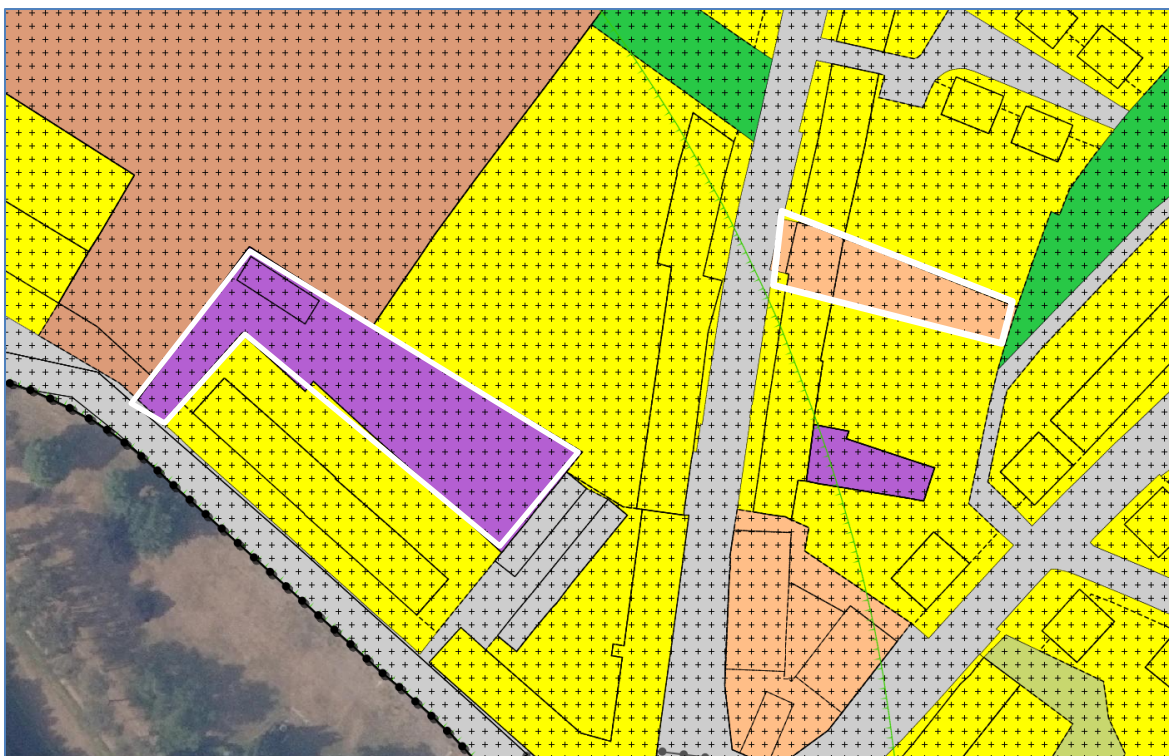
Figuur 1.1: Ligging van de locaties Glacisweg 36 en Zoutestraat 36 te Hulst

1.3 Geldend bestemmingsplan

De locaties aan de Glacisweg 36 en de Zoutestraat 36 zijn beiden gelegen binnen de werking van het bestemmingsplan 'Kernen Hulst 1H' van de gemeente Hulst. Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Hulst op 15 april 2021 vastgesteld. Het perceel Glacisweg 36 is bestemd als 'bedrijf' met een functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'. Op het perceel is een bouwvlak gelegen met een maximum goothoogte van 3 meter. Tevens geldt op het perceel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop'.

Het perceel aan de Zoutestraat 36 is bestemd als 'detailhandel'. Hier geldt tevens een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'.

In figuur 1.2 is een uitsnede van het bestemmingsplan weer gegeven.



Figuur 1.2: Uitsnede bestemmingsplan 'Kernen Hulst 1H' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Voorwaarden principestandpunt

Het college van B&W van de gemeente Hulst heeft op 4 november 2020 in principe ingestemd met het verplaatsen van de detailhandelsactiviteiten van de Zoutestraat 36 naar de Glacisweg 36. Het college heeft hier wel enkele voorwaarden gesteld. Deze zijn als volgt:

1. De bedrijfsactiviteiten van Petribi aan de Zoutestraat worden volledig beëindigd.
2. De gemengde bestemming op Zoutestraat 36 wordt omgezet naar Wonen zodat er zich geen nieuwe bedrijven kunnen vestigen.
3. Parkeren en laden-lossen dient volledig op eigen terrein aan de Glacisweg plaats te vinden.
4. Geen opslag of showroom hoger dan 2 meter langs de perceelgrens van de begraafplaats (i.v.m. het beeld achter de kapel).
5. Aan de oostzijde van het perceel worden ter plaatse van het huidige groen geen bedrijfsactiviteiten uitgevoerd (zie groene vlak, afbeelding 1.3). Dit blijft groen. Zo blijven de bedrijfsactiviteiten zoveel mogelijk beperkt tot het westelijk deel van het terrein.
6. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een uitgebreide toets toegevoegd van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' waaruit blijkt dat er geen beschikbare alternatieven waren.

- Ad. 1 Hier wordt aan voldaan. De bestemming van het perceel Zoutestraat 36 wordt in voorliggende partiële herziening gewijzigd naar 'wonen', de bestaande detailhandel wordt beëindigd;
- Ad. 2 Zie ad 1.
- Ad. 3 Hier wordt aan voldaan. Het bestaande terrein biedt voldoende ruimte voor laden en lossen.
- Ad. 4 Dit is door de gemeente Hulst als voorwaarde in het afwijkingsbesluit worden opgenomen en zal in voorliggende partiële herziening in de planregels worden opgenomen.
- Ad. 5 Dit is door de gemeente Hulst als voorwaarde in het afwijkingsbesluit worden opgenomen en zal dusdanig worden bestemd in voorliggende partiële herziening.
- Ad. 6 Zie paragraaf 3.1.3.1.



figuur 1.3: kaart behoort bij besluit B&W gemeente Hulst d.d. 04-11-2020

1.5 Leeswijzer

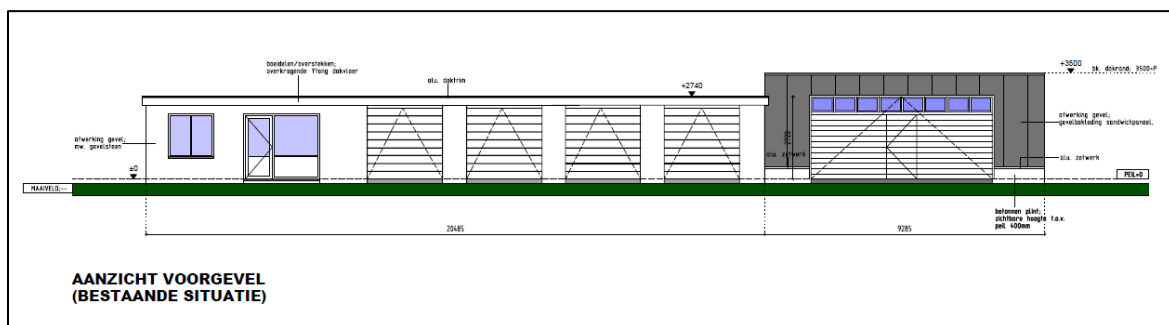
De toelichting van dit bestemmingsplan kent de volgende opbouw. In hoofdstuk 2 worden de huidige situatie en het te realiseren plan beschreven. Hoofdstuk 3 schetst het beleidskader. In hoofdstuk 4 worden de resultaten van de uitgevoerde omgevingsonderzoeken behandeld. In hoofdstuk 5 wordt het bestemmingsplan in juridisch opzicht toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Planbeschrijving

Om te beoordelen of een bouwplan dat niet rechtstreeks past binnen de regels van het bestemmingsplan, wel past binnen de omgeving is het van belang dat de uitgangspunten en de huidige situatie van het plangebied goed in beeld worden gebracht. Met het oog hierop is het plangebied geïnventariseerd en geanalyseerd.

2.1 Huidige situatie plangebied Glacisweg

Aan de Glacisweg ligt het terrein van een voormalige gemeentewerkplaats. Nadat de gemeentelijke diensten zijn gecentraliseerd op het bedrijventerrein Hogeweg is het terrein zo'n vijf jaar geleden verkocht aan een bedrijf, dat nog steeds de huidige eigenaar is. De locatie wordt hoofdzakelijk gebruikt voor binnenopslag en als werkplaats. Daarbij dient opgemerkt te worden dat het gebruik als werkplaats beperkt is, omdat veel montagewerkzaamheden ter plaatse bij de klant plaats vinden.



Figuur 2.1: Bestaande situatie

Het gebouw heeft een oppervlakte van zo'n 200 m² en bestaat uit één bouwlaag met een plat dak. Een klein deel van het pand wordt gebruikt als kantoor. Het overige deel bestaat uit werkplaats en opslag. Aan de oostelijke zijde van het pand is door de gemeente Hulst in het verleden een afwijkende ruimte aangebouwd. Zie afbeelding 2.1.

Het perceel is gelegen achter de woningen Glacisweg 20 tot en met 34, waardoor het vanaf de openbare weg weinig zichtbaar is. Een groot deel van het perceel wordt niet bedrijfsmatig gebruikt en bestaat uit een grasveld waar geen activiteiten plaats vinden. Aan de voorzijde liggen op het perceel nog een zestal parkeerplaatsen.

Ten noorden van de locatie is het kerkhof gelegen. Ten zuiden ligt de Glacisweg en een stadspark. In het stadspark zijn nog duidelijk de contouren van de verdedigingswerken van de vesting zichtbaar. De Glacisweg dankt hier zijn naam aan.

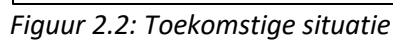
Glacis

Een glacis is in de vestingbouw het van buiten naar binnen glooiend omhoog lopende terrein om een verdedigingswerk heen. Beschermd door de glooiing en aan het zicht van de aanvallers onttrokken, ligt achter het glacis de bedekte weg.

2.2 Toekomstige situatie plangebied Glacisweg

Het bestaande pand wordt uitgebreid met een extra ruimte met roldeur in de stijl en bouwhoogte (3,6 meter) van de latere aanbouw. Daarnaast wordt op het oudste gedeelte een kap geplaatst met een nokhoogte van 6,5 meter. Op de verdieping wordt hierdoor ruimte gecreëerd voor opslag. In drie van de bestaande roldeuren wordt glas geplaatst. Waar het bestaande pand is opgedeeld in verschillende afzonderlijke ruimten, worden een deel van de bestaande tussenmuren gesloopt, zodat

Deze uitbreiding is reeds gerealiseerd met een aparte omgevingsvergunning.



Het ontvangen van klanten en het tonen van het product vindt momenteel 'aan huis' plaats. Hiervoor is een aanbouw aan de woning ingericht als kantoor en showroom. Volumineuze producten kunnen niet getoond worden, ivm de omvang.

De huidige showroom in het pand Zoutestraat 36 komt te vervallen en zal bij de bestaande woning worden betrokken. In het pand Zoutestraat 36 zullen geen bedrijfsactiviteiten meer plaats vinden.

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk worden de hoofdlijnen beschreven van het relevante beleid van het Rijk, provincie en gemeente.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI):

In de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een doorkijk naar de plannen en ambitie voor ons land in de komende tientallen jaren.

Binnen het plangebied zijn er vanuit de NOVI geen aandachtspunten voor deze ontwikkeling.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (BARRO)

Naast de SVIR is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel AMvB Ruimte genoemd, van toepassing. Het besluit bevat regels ter borging van een beperkt aantal nationale belangen. Het gaat onder meer over rijksbelangen, over rijksvaarwegen, zones buisleidingen en zones van hoogspanningsleidingen. Binnen de plangebieden zijn geen nationale belangen waarmee rekening dient te worden gehouden.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Wanneer er een procedure moet worden gevolgd voor een ontwikkeling die niet past in het bestemmingsplan, is in het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) vastgelegd aan welke eisen de toelichting moet voldoen.

Verder is in artikel 3.1.6 van het Bro vastgelegd dat voor stedelijke ontwikkelingen de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking moet worden gehanteerd. Via de duurzaamheidsladder stimuleert het Rijk zorgvuldig ruimtegebruik en herstructurering van bestaand stedelijk gebied en bestaande gebouwen.

In het geval van een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan dient volgens artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) te worden voldaan aan artikel 3.1.6 van het Bro en dus moet voldoen aan de laddertoets.

3.1.3.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Het doel van deze ladder is het bevorderen van een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte én het voorkomen van overprogrammering. Om dit te bereiken is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6, tweede lid). Dit betekent dat bij ruimtelijke besluiten (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De procesvereiste is alleen van toepassing op ruimtelijke besluiten die voorzien in een stedelijke ontwikkeling. In het Bro is een stedelijke ontwikkeling gedefinieerd als: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.

Toets

Het toevoegen van een showroom in het pand aan de Glacisweg is geen stedelijke ontwikkeling. De activiteit voegt per saldo geen winkelvloeroppervlakte toe. Immers, de winkelvloeroppervlakte die

aan de Glacisweg wordt toegevoegd, wordt aan de Zoutestraat wegbestemd. Er is geen sprake van een nieuwe ontwikkeling, maar van het verplaatsen van een bestaande ontwikkeling. Het verplaatsen van ontwikkelingen blijft daardoor ruim binnen de gehanteerde ondergrens van 500 m² toe te voegen bruto-vloeroppervlakte. Deze ondergrens wordt gebruikt om te bepalen of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De locatie voor het in paragraaf 1.1 genoemde bedrijf bestaat uit zowel een werkplaats, als een winkel. Gelet op het laag frequente bezoek van de winkel is het belangrijk beide activiteiten te centreren. Het is bedrijfseconomisch niet mogelijk om een winkel continu bezet te hebben, voor een gemiddelde van twee tot drie klanten per dag.

Binnen het kernwinkelgebied van Hulst, dat bestaat uit de binnenstad en de omgeving Stationsplein, is er geen ruimte voor zowel een winkel met een ruime werkplaats. Het gebied is niet geschikt voor het laden en lossen van het materiaal. Daarnaast voegt het product weinig toe binnen het kernwinkelgebied, met name in de binnenstad zou een winkel in volumineuze goederen niet passen in de omgeving.

Het bedrijventerrein Hogeweg staat geen detailhandel toe, waardoor ook deze omgeving ongeschikt is voor het vestigen van een werkplaats met showroom.

De Retailstructuurvisie vermeldt dat het winkelgebied “Morres” de locatie is waar detailhandel voor “doelgerichte boodschappen in de woonbranche” geconcentreerd dient te worden. Op basis van de retailstructuurvisie dient vestiging van detailhandel niet plaats te vinden op de gewenste bedrijfslocatie Glacisweg 36, maar op bestaande concentraties, zoals op het Stationsplein, Absdaalseweg of het Morres terrein. De combinatie van een detailhandel met een werkplaats maakt dat de traditionele detailhandelslocaties niet voldoen aan de eisen. Daarnaast profiteert het bedrijf niet van de hoge bezoekersstroom van deze winkelgebieden.

Die mogelijkheden binnen het winkelgebied ‘Morres’ zijn gezocht, maar niet gevonden. Enkel als toekomstige initiatieven fysiek of om andere redenen niet passen binnen de bestaande en gewenste winkelstructuur kan er volgens de Retailstructuurvisie van afgeweken worden (artikel 4.6).

Het bedrijf genoemd in paragraaf 1.1 is qua branche en volume een winkel die tussen wal en schip valt: de winkeloppervlakte en opbrengsten zijn te laag om naar het Morres terrein of Stationsplein te kunnen verplaatsen. Anderzijds zijn de producten die worden verkocht (qua massa, maar ook voor het leveren van de goederen) niet geschikt om in een winkel in de binnenstad aan te bieden.

De locatie aan de Glacisweg is gelegen binnen stedelijk gebied en goed ontsloten. Er is reeds sprake van een bedrijfsbestemming aldaar. De bedrijfsactiviteiten worden niet uitgebreid. Enkel wordt een showroom verplaatst vanaf de nabij gelegen Zoutestraat. Deze showroom is niet binnen het kernwinkelgebied gelegen. In de showroom wordt slechts een klein aantal bezoekers per dag ontvangen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Zeeuwse Omgevingsvisie

Op 11 november 2021 heeft Provinciale Staten de Zeeuwse Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie geeft aan de hand van 27 bouwstenen de provinciale visie en provinciale belangen op Zeeland weer, waar de Provincie Zeeland een (groot) belang aan hecht. Per bouwsteen worden de beleidsdoelstellingen voor 2030 beschreven, de acties die daaraan bijdragen en welke partijen daar een rol bij spelen.

In de Omgevingsvisie zijn de volgende vier Zeeuwse ambities omschreven voor de provincie in 2050.

- Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland;
- Balans in de grote wateren en het landelijk gebied;
- Een duurzame en innovatieve economie;
- Klimaatbestendig en CO2 neutraal Zeeland.

Het benoemen en beschrijven van uitdagingen en ambities is geen garantie voor het maken van de beste keuzes voor Zeeland. Bij het kiezen en prioriteren wil de provincie zowel de Zeeuwse kernkwaliteiten behouden als kansen en mogelijkheden benutten. Hiervoor dienen de volgende afwegingsfactoren:

- Doe meer met minder grond;
- Werk samen en deel kosten en baten;
- Maak gebruik van de Zeeuwse kernkwaliteiten;
- Denk aan de toekomst en aan de rest van de wereld.

Nieuwe ontwikkelingen moeten passen binnen de kernkwaliteiten van Zeeland.

- Genieten en opladen;
- Waarderen en beschermen van het mooie Zeeuwse landschap;
- We voelen ons verbonden met de historie;
- Kernkwaliteitswens: passende werkgelegenheid en ontwikkelmogelijkheden voor iedereen in Zeeland.

Toets

De provincie Zeeland vindt het belangrijk dat voorzieningen zich concentreren in de Zeeuwse steden. Sterke steden met veel voorzieningen dragen bij aan de leefbaarheid van de regio. Wanneer het specifiek over detailhandel gaat, is Hulst een kern, welke is genoemd waarbinnen ruimte is voor de vestiging en concentratie van detailhandel. Detailhandel buiten het kernwinkelgebied is mogelijk wanneer de producten, of de oppervlakte van de winkels te groot zijn voor het reguliere winkelgebied. De aard van dit product rechtvaardigt een vestiging buiten het kernwinkelgebied.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening 2018

De omgevingsverordening legt provinciale ruimtelijke belangen vast en heeft een doorwerking voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Voor de planlocatie geldt dat er sprake is van bestaand bebouwd gebied. Voor het vestigen van detailhandel is artikel 2.6 van deze Omgevingsverordening van toepassing.

De provincie Zeeland wenst nieuwe detailhandel uitsluitend te vestigen binnen het kernwinkelgebied. Uitzonderingen zijn onder meer de in bijlage B genoemde categorieën, waaronder de handel in volumineuze goederen.

Toets

Het bedrijf valt binnen de uitzonderingsbepaling uit de Provinciale Omgevingsverordening 2018, vanwege de koppeling met een werkplaats, de aard van het product, het volumineuze karakter en het laag frequente bezoek, waardoor er geen sprake is van meerwaarde voor omliggende winkels. Daarnaast is er geen sprake van een nieuwvestiging. Er is sprake van een verplaatsing van een bestaande showroom van de nabijgelegen Zoutestraat naar de Glacisweg, over een afstand van hemelsbreed nog geen 200 meter. De locatie aan de Glacisweg biedt veel meer ruimte voor laden en lossen en parkeren van klanten dan de locatie aan de Zoutestraat. Daarnaast is vanwege de

bedrijfsvoering de detailhandel onlosmakelijk verbonden met de bestaande werkplaats die reeds gelegen was aan de Glacisweg 36 te Hulst. Het provinciale beleid staat de ontwikkeling niet in de weg.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Gemeente Hulst

Op 15 mei 2012 heeft de gemeenteraad van Hulst de Structuurvisie Hulst 2012-2025 vastgesteld. De structuurvisie geeft de richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van het gemeentelijk grondgebied waardoor voor een ieder in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen. Voor het gemeentebestuur is de structuurvisie een belangrijk kader voor de afweging van concrete ruimtelijke beslissingen.

In de structuurvisie heeft de gemeente Hulst voor het grondgebied zeven strategieën ontwikkeld. Het plangebied ligt in een gebied wat binnen de strategie 'behouden' valt. Dit zijn delen van gemeente waar binnen de looptijd van deze structuurvisie geen of zeer beperkte veranderingen te verwachten zijn. Daarom is er voor de gemeente geen aanleiding om hier actief plannen of projecten te initiëren. Echter, door een gebrekkig beheer en onderhoud ligt kwaliteitsverlies, veroudering en verrommeling op de loer. Kleinschalige aanpassingen aan de ruimtelijke structuur of ontwikkeling die passen binnen de functionele omgeving zijn mogelijk. Deze dienen een versterking te zijn van de huidige situatie en de kwaliteit.

De onderhavige ontwikkeling past hierin. De ruimtelijke kwaliteitswinst is hoofdzakelijk gelegen nabij de locatie Zoutestraat 36 waar de bestaande showroom zal worden wegbestemd. De toevoeging van de showroom aan de Glacisweg is fysiek hiervoor beter geschikt. Daarnaast is de showroom naar aard en omvang een beperkte toevoeging, ten opzichte van de bestaande situatie waarin de locatie reeds in gebruik is als werkplaats ten behoeve van het bedrijf. Per saldo is er met het verplaatsen van de showroom sprake van kwaliteitswinst.

3.3.2 Retailstructuurvisie Hulst 2025

Op basis van de op 14 december 2017 vastgestelde 'Retailstructuurvisie Hulst 2025' heeft de kern Hulst drie hoofdgebieden. De binnenstad, het Stationsplein en de locatie 'Morres'. De locatie 'Morres' is het gebied waarin bedrijven rondom wonen en interieur zich zouden moeten vestigen. Uit paragraaf 3.1.3.1 blijkt dat binnen dit gebied er fysiek geen ruimte is voor de vestiging van het bedrijf dat zowel een werkplaats als een showroom heeft. Daarnaast past het product minder goed binnen het concept van de meubelboulevard, dat zich hoofdzakelijk op interieur richt en niet direct op aanpassingen aan woningen. Er zijn geen plannen om hier ruimten te creëren, voor dit type bedrijven. Daarnaast is reeds gemeld dat de showroom en de werkplaats vanuit de bedrijfsvoering aan elkaar moeten worden gekoppeld. Deze koppeling met de werkplaats maakt het juist lastig om zich te vestigen binnen bestaande detailhandelsgebieden.

In hoofdstuk 4.6 van de retailstructuurvisie zijn richtlijnen opgenomen voor solitaire locaties. Hierin staat dat wanneer toekomstige initiatieven fysiek of om andere redenen niet passen binnen de bestaande en gewenste winkelstructuur hier medewerking aan kan worden verleend. Er zal dan heel goed gemotiveerd moeten worden waarom deze initiatieven niet passen en aangetoond moet worden dat deze initiatieven geen onaanvaardbare (ruimtelijke) effecten hebben op de bestaande/gewenste winkelstructuur.

Zoals reeds aangegeven kent de showroom lage bezoekersaantallen. De bezoekers komen vaak op afspraak en zeer gericht. Op de huidige locatie wordt de showroom gecombineerd met wonen, in de toekomstige situatie wordt de showroom gecombineerd met de werkplaats. Een solitaire showroom welke niet vanuit de werkplaats, of de bedrijfswoning bereikt en bemand kan worden is vanuit

bedrijfseconomisch oogpunt onhaalbaar. Het vestigen binnen een kernwinkelgebied heeft ook weinig toegevoegde waarde voor de omliggende detailhandel. Daarnaast geldt dat er aan de Zoutestraat ruimtelijke winst valt te behalen, doordat daar de solitaire showroom komt te vervallen en het laden en lossen op de openbare weg zal komen te vervallen.

4. Omgevingsaspecten.

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving staan van het verrichte onderzoek naar de voor het plan relevante feiten en de af te wegen belangen (Algemene wet bestuursrecht, artikel 3.2).

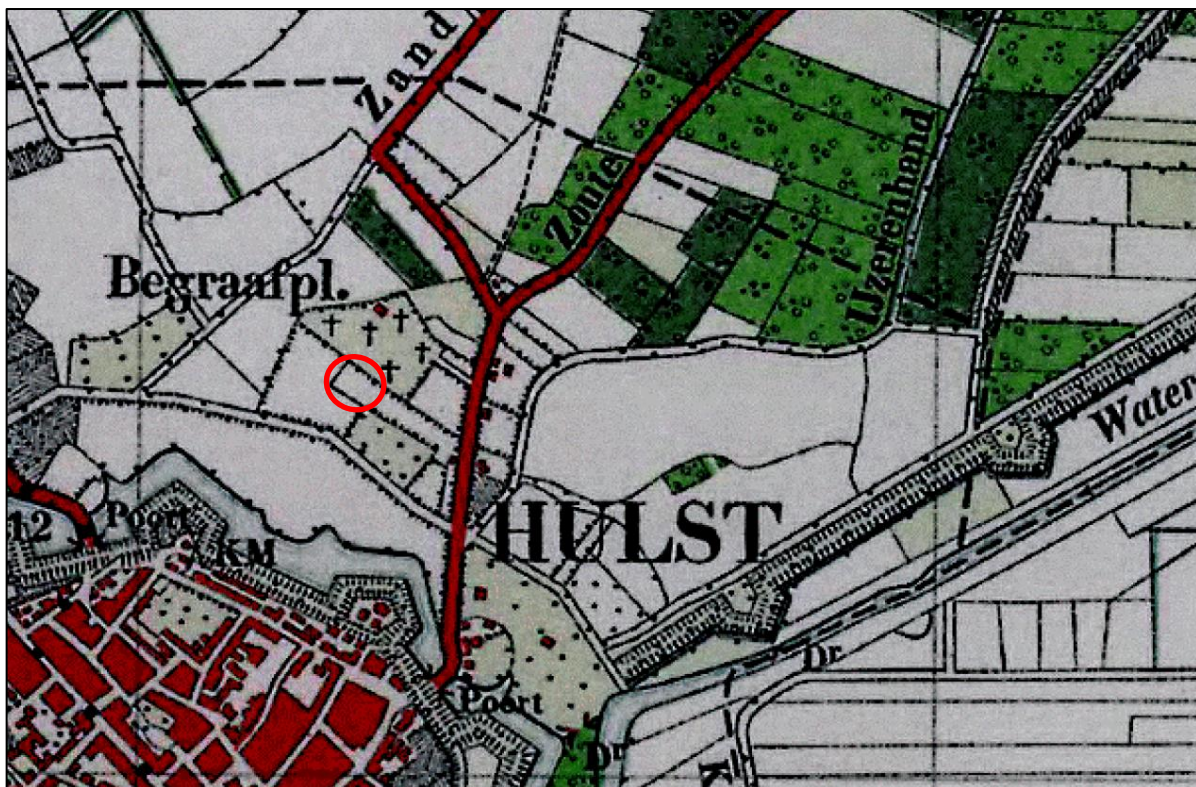
In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de geldende wet- en regelgeving die op voorliggend plan en plangebied van toepassing zijn. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk worden daarom de resultaten van het onderzoek naar o.a. de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreffen voor zover relevant de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, verkeer, water en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.1. Bodem

Overeenkomstig artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid van het plangebied. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch bodemonderzoek, te worden verricht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden activiteiten hebben plaats gevonden met een verhoogd risico op bodemverontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van geconstateerde belemmeringen uit dit onderzoek, kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen moeten worden genomen om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren).

4.1.1 Historisch bodemonderzoek

Uit de historische gegevens blijkt dat beoogd perceel in het verleden gebruikt is als agrarische landbouwgrond. In het verleden heeft er geen boomgaard op dit deel van het perceel gestaan. Het perceel is voorheen in gebruik geweest als gemeentewerkplaats. Daarnaast wordt de functie van de gronden niet gewijzigd, met het uitbreiden van het gebouw. Op basis van het historische bodemonderzoek is er geen sprake van een verdachte locatie.



Afbeelding 4.1, Topografische kaart uit 1949, het gebied is onbebouwd (bron: www.zeeland.nl)



Afbeelding 4.2, luchtfoto uit 1970, het gebied is onbebouwd en in gebruik als volkstuinjes (bron: www.zeeland.nl)



Afbeelding 4.3, luchtfoto uit 2007, het perceel is in gebruik als gemeentewerkplaats (bron: www.zeeland.nl)

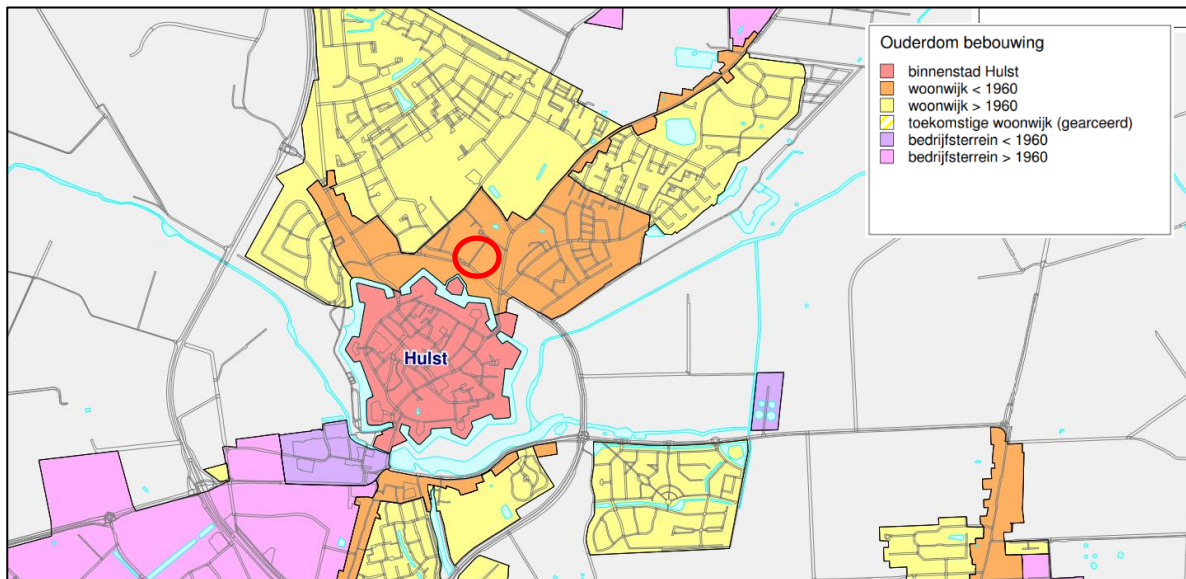


Afbeelding 4.4, luchtfoto uit 2019, het perceel is in gebruik door Petribi en het hoofdgebouw is licht uitgebreid (bron: www.zeeland.nl)

4.1.2 Bodemkwaliteitskaart

Samen met de gemeenten Terneuzen en Sluis, heeft de gemeente Hulst een bodemkwaliteitskaart op laten stellen. Op basis van beschikbare historische gegevens en onderzoeken kan snel worden

vastgesteld of het perceel een verdachte locatie betreft. Het perceel is aangemerkt als een woonwijk van voor 1960, dit zegt alleen iets over de ouderdom van de bebouwing. Voor het perceel is geen kwaliteit vastgesteld, dat komt omdat er geen representatieve onderzoeken voor dit gebied aanwezig zijn.



Afbeelding 4.7, uitsnede bodemkwaliteitskaart gemeente Hulst

4.1.3 Conclusie

In principe vindt er geen functiewijziging van de locatie plaats. De onderliggende bedrijfsbestemming blijft gehandhaafd. Omdat in het voorliggende plan geen wijziging van de bodemfunctie plaats vindt en er geen vermoeden is van een ernstige bodemverontreiniging, is in dit kader vrijstelling van de bodemtoets aan de orde. Het uitvoeren van een nader bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van dit plan.

4.2 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

Er is geen sprake van de realisatie van een geluidgevoelig object. Nader onderzoek naar geluidshinder wordt niet noodzakelijk geacht.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet aangetoond worden dat er sprake blijft van een aanvaardbare akoestische kwaliteit bij de bestaande geluidsgevoelige bestemmingen. Op het aspect geluid in relatie tot de omliggende woningen wordt in paragraaf 4.4 nader ingegaan.

4.3 Luchtkwaliteit

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);

- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het uitbreiden van een bedrijfsgebouw, zoals in voorliggend plan, is geen gevoelige bestemming.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig. De ontwikkeling is eveneens niet gelegen binnen genoemde zones van de rijks- en provinciale wegen.

Toets

De ontwikkeling gaat uit van het verplaatsen van een showroom van de nabijgelegen locatie Zoutestraat 36, naar de locatie Glacisweg 36. De ontwikkeling zorgt niet voor extra verkeersbewegingen. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit wordt niet noodzakelijk geacht.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk/buitengebied' dan wel 'gemengd gebied'. In het voorliggende geval is er sprake van een hoeveelheid aan functies in de omgeving, zoals burgerwoningen, een kerkhof, een tankstation, een busstation een stadspark en een doorgaande weg. Het gebied kan daarom worden getypeerd als een gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Figuur 4.3: Richtafstanden VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering

Toets

Het initiatief bestaat uit de uitbreiding van het bedrijfspand van een bedrijf dat onder meer kunststof kozijnen, rolluiken en zonweringen plaatst. Het bedrijf heeft een opslag en een werkplaats en er wordt een inpandige showroom gerealiseerd. Voor de werkplaats geldt dat de producten op maat worden geleverd en ter plaatse worden gemonteerd. De werkzaamheden die ter plaatse plaats vinden zijn hierdoor beperkt. De dichtstbijzijnde geluidsgevoelige bestemmingen zijn de woningen aan de Glacisweg 20 tot en met 34. De dichtstbijzijnde en maatgevende woning is de woning Glacisweg 34.

Door het uitbreiden van het bedrijfspand, dient opnieuw getoetst te worden of hiermee de hinder tot de omliggende woningen binnen de geldende normen blijft. Het specifieke bedrijf is niet genoemd in de VNG-publicatie. Een vergelijkbare bedrijfscategorie is het aannemersbedrijf met een werkplaats, kleiner dan 1.000 m². Dit is een milieucategorie 2 bedrijf met een grootste richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. De werkplaats wordt inpandig gerealiseerd. Vanaf het bedrijfsgebouw tot de perceelsgrens tussen het bedrijf van Petribi en het perceel Glacisweg 34 is al sprake van een afstand van 10 meter. Het uitbreiden van een werkplaats op het perceel Glacisweg 36 zal het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen van derden niet negatief beïnvloeden.

Voor de realisatie van een showroom hanteert de VNG-publicatie een richtafstand van 0 meter voor het aspect geluid tot geluidsgevoelige bestemmingen binnen gemengd gebied. Uiteraard kan met een richtafstand van 0 meter altijd worden voldaan aan een goed woon- en leefklimaat van omliggende woningen.

4.5 Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) van kracht. Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het daarbij om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 1999 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling Basisnet. Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing. Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is;
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt geen norm maar slechts een oriënterende waarde. Er is sprake van een verantwoordingsplicht in geval van een toename van het groepsrisico.

Toets

Uit de inventarisatie blijkt dat er geen risico's op basis van de externe veiligheid zijn gelegen, derhalve geldt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen, danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;

- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving met betrekking tot externe veiligheid.

4.6 Flora en fauna

In het kader van de verscherpte natuurwetgeving dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) en het beleid van de provincie ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland de uitvoering van het plan niet in de weg staan.

Toets soortenbescherming

Het plangebied aan de Glacisweg is in gebruik als bedrijfslocatie. Daar waar het pand wordt uitgebreid is de locatie volledig verhard met klinkers. Op deze locatie kunnen zich geen beschermde flora en fauna ontwikkelen. Dit perceel hoeft op dit aspect niet nader onderzocht te worden.

Toets gebiedsbescherming

De reikwijdte van de tijdelijke verstoring blijft beperkt tot enkele tientallen meters van de het plangebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden zijn De Vogelkreek en Westerschelde en Saeftinghe, beide gebieden liggen op ruim negen kilometer van het plangebied. De dichtstbijzijnde gebieden uit het Natuurnetwerk Zeeland, zijn de Zoetevaart bossen. Deze gebieden liggen op zo'n één kilometer van het plangebied.

Voor het aspect stikstof wordt verwezen naar paragraaf 4.12 van deze toelichting.

4.7 Verkeer

De ontwikkeling zal aan de Glacisweg leiden tot een beperkte toename van verkeersbewegingen door het toevoegen van een showroom. Anderzijds verdwijnt de showroom in het nabijgelegen pand aan de Zoutestraat 36 en neemt hier het aantal verkeersbewegingen beperkt af. Per saldo blijft het aantal verkeersbewegingen in de omgeving gelijk, de ontwikkeling heeft geen invloed op de omvang van het bedrijf. Uitgaande van een door het bedrijf opgegeven gemiddelde van drie klanten per dag voor de showroom, betekent dit zes verkeersbewegingen. De Glacisweg is een doorgaande weg die deze extra verkeersbewegingen ruimschoots kan oplossen. Het aspect 'verkeer' levert geen belemmeringen op voor dit plan.

Het parkeren aan de Glacisweg vindt volledig plaats op eigen terrein. Aan de voorzijde zijn zes parkeerplaatsen aanwezig, deze zijn in eigendom van het bedrijf. De parkeerplaatsen worden momenteel ook gebruikt door bezoekers van het kerkhof, maar dit zijn in principe geen openbare parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen worden niet afgesloten, waardoor ze in principe beschikbaar blijven voor de bezoekers van het kerkhof. Ondanks het medegebruik door deze bezoekers kennen de parkeerplaatsen een zeer lage bezetting. Op het eigen perceel is desgewenst nog voldoende plaats voor het realiseren van extra parkeervakken.

De CROW parkeerkencijfers kennen voor deze specifieke vorm van detailhandel geen kencijfers. Omdat bezoek aan de showroom altijd op afspraak plaats vindt en omdat de ervaringscijfers van de showroom aan de Zoutestraat bekend zijn kan ook zonder CROW kencijfers een reële inschatting

worden gemaakt van de parkeerbehoefte. In de praktijk zorgt de showroom uitzonderlijk voor ten hoogste twee geparkeerde auto's.

Wanneer aangesloten wordt bij de kencijfers van een bouwmarkt, dan kennen deze in het gebied 'rest bebouwde kom' in 'weinig stedelijk gebied' kencijfers van tussen de 1,7 en 2,2 parkeerplaats per 100 m² bvo. De toekomstige showroom krijgt een oppervlakte van 80 m², waardoor de parkeerbehoefte van de CROW-kengetallen overeenkomt met die van de praktijk.

Voor het aanwezige bedrijf kan wel worden aangesloten bij parkeerkencijfers uit de CROW-publicatie. Bedrijven waarbij de werkzaamheden hoofdzakelijk op locatie plaats vinden, worden aangemerkt als een arbeidsextensief bedrijf. Hiervoor gelden in het gebied 'rest bebouwde kom' in 'weinig stedelijk gebied' kencijfers tussen de 0,8 en 1,3 parkeerplaats per 100 m² bvo. Het pand heeft een bvo van (exclusief showroom, omdat hiervoor andere parkeernormen gelden), een oppervlakte van 200 m². Uitgaande van een gemiddeld kengetal, komt dit neer op een parkeerbehoefte van afgerond twee parkeerplaatsen ten behoeve van de werkplaats met kantoor.

De totale parkeerbehoefte van showroom en werkplaats komt daarmee op vier parkeerplaatsen. De zes aanwezige parkeerplaatsen zijn dus ruim voldoende om te voldoen aan de parkeerbehoefte voor deze ontwikkeling..

4.8 Archeologische waarden en cultuurhistorie.

Nederland heeft in 1992 het verdrag van Malta ondertekend. Het verdrag van Malta heeft als doel het archeologisch erfgoed in de bodem beter te beschermen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient er een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd, voordat er bodemingrepen plaatsvinden.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden ter vervanging van de Monumentenwet 1988. Een deel van de monumentenwet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Tot die tijd blijven deze onderdelen van de Monumentenwet 1988 gelden als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet.

Gemeenten hebben een archeologische zorgplicht en initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord zijn verplicht rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

De gemeente Hulst heeft de archeologische verwachtingswaarde vastgelegd in het bestemmingsplan 'Kernen', waarbinnen het projectgebied thans valt.

Toets

Op de ontwikkellocatie aan de Glacisweg geldt de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie-2'. Hiervoor geldt een vrijstellingsoppervlakte voor werkzaamheden die onder de vrijstellingsdiepte van 40 centimeter reiken voor een groter oppervlakte dan 500 m². Voor de fundering van de uitbreiding van het pand zal de vrijstellingsdiepte worden overschreden, maar niet de vrijstellingsoppervlakte. De uitbreiding heeft een buitenmaat van ruim 60 m². De te bouwen loods wordt, mede gelet op de

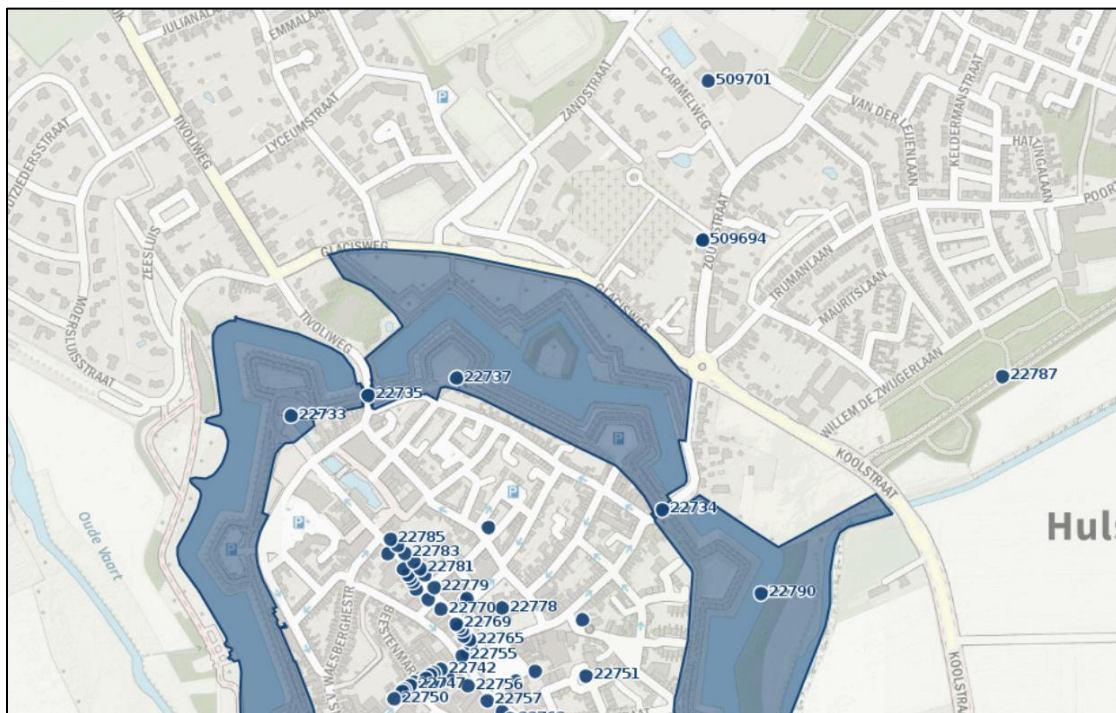
zanderige ondergrond rondom de Glacisweg en het feit dat er sprake is van een pand met één bouwlaag, niet diep gefundeerd. Er wordt gebruik gemaakt van een strokenfundering, waardoor de te verstoren oppervlakte zeer beperkt zal zijn.

In de bestemmingsplanregels van het bestemmingsplan 'Kernen Hulst 1H', waarbinnen het plangebied valt zijn voorschriften opgenomen met betrekking tot archeologie. Daarmee is geborgd dat archeologische waarden voor eventuele toekomstige werkzaamheden binnen het plangebied worden beschermd.

Het aspect 'Archeologie' vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

Cultuurhistorische en aardkundige waarden

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische en aardkundige elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988 (die nog geldt als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet). Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.



afbeelding 4.4, uitsnede cultuurhistorische waardenkaart (bron: provincie Zeeland)

Toets

De bebouwing op het perceel is niet aangewezen als monument. Het perceel is ook niet gelegen binnen de locaties met cultuurhistorische waarden. Ten noorden van het plangebied is de Rooms Katholieke begraafplaats gelegen, hier zijn diverse praalgraven aanwezig. Aan de zuidkant van het plangebied liggen de verdedigingswerken van de stad Hulst, deze zijn ook aangewezen als Rijksmonument grenzen tot aan de Glacisweg. Tot slot is het pand gelegen binnen de molenbiotoop van 'De Stadsmolen'. Er zijn geen aardkundige waarden in het plangebied, of de omgeving aanwezig.

De extra verkeersgeneratie vanwege het toevoegen van een showroom in het pand aan de Glacisweg, heeft, vanwege de laag bezoekfrequentie van gemiddeld zo'n twee tot drie klanten per

dag, echter geen invloed op alle genoemde cultuurhistorische aspecten. Het perceel is reeds in gebruik als een bedrijfslocatie.

Het plaatsen van een kap op het pand is rechtstreeks toegestaan binnen de voorschriften van het bestemmingsplan. Ook de molenbiotoop vormt geen belemmering. De molen is gelegen bovenop de stadswal. De bebouwing op het perceel Glacisweg 36 is niet hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wijk.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling de cultuurhistorische en de aardkundige aspecten van de omgeving niet aantast.

4.9 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen.

4.10 Waterhuishouding

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, te voorkomen. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening is een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en water gerelateerde aspecten wordt omgegaan.

De relevante aspecten met betrekking tot de waterhuishouding zijn opgenomen in de tabel uit bijlage 1.

4.11 Stikstofdepositie

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en Natuurherstel in werking getreden. Op grond van deze wet dienen de gevolgen van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden die wordt veroorzaakt door zowel de bouw, als het gebruik van een nieuwe ontwikkeling in beeld worden gebracht. Indien blijkt dat de stikstofdepositie geen gevolgen hebben voor de omliggende Natura2000 gebieden heeft, dan geldt geen vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming.

In bijlage 2 is een stikstofberekening uitgevoerd voor de ontwikkelingen op het perceel aan de Glacisweg. Hoewel in de gebruiksfase per saldo niets verandert (er is uitsluitend sprake van een verplaatsing van de showroom activiteiten, de omvang van het bedrijf blijft gelijk), zijn het aantal verkeersbewegingen die de showroom met zich meebrengt in beeld gebracht. Dit is een worst-case benadering. Uit de resultaten blijkt dat er voor de bouwfase geen stikstofemissie is op de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden die als gevolg van de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling hoger dan de grenswaarde van 0,00 mol/ha/jaar is. Dit betekent dat geen vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming van de Provincie Zeeland is vereist en er geldt ook geen aanhaakplicht in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning.

5 Juridische planbeschrijving

Het bestemmingsplan 'Kernen, Glacisweg 36 en Zoutestraat 36' kan gekarakteriseerd worden als een zogenaamd ontwikkelingsplan en vormt de juridische regeling voor het verplaatsen van de showroom van het perceel Zoutestraat 36 naar het perceel Glacisweg 36. De planopzet sluit waar mogelijk aan bij het moederplan 'Kernen Hulst 1H' van de gemeente Hulst, waarbinnen de ontwikkeling is gelegen.

5.1 Regels

De regels sluiten aan bij het bestemmingsplan 'Kernen Hulst, 1^e herziening' (vastgesteld op 15 april 2021) en bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

Artikel 3 Bedrijf

Hierin zijn de volgende twee aanduidingen opgenomen aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – detailhandel in exterieur producten' en 'specifieke vorm van bedrijf – showroom'.

5.2 Verbeelding

Op het perceel Zoutestraat 36 wordt de geldende bestemming 'gemengd-1' gewijzigd naar 'wonen'. Op het perceel Glacisstraat 36 worden de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – detailhandel in exterieur producten' en 'specifieke vorm van bedrijf – showroom' toegevoegd. Tevens wordt het bouwvlak aangepast en de geldende bedrijfsbestemming wordt deels verkleind met een gedeelte dat bestemd is als 'tuin'.

6 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een nieuwe ontwikkeling. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.1 Burgerparticipatie

De initiatiefnemers hebben een bijeenkomst georganiseerd voor de eigenaren van de naastgelegen woningen aan de Glacisweg 20 tot en met 34. De omwonenden hebben hierbij aangegeven geen moeite te hebben met het gebruik van een deel van het pand voor detailhandel. Ook met de uitbreiding van het gebouw, qua oppervlakte en het plaatsen van een kap kan door de omwonenden worden ingestemd. Wel is door de omwonenden als voorwaarde gesteld dat deze nieuwe dakopbouw geen invloed mag hebben op de privacy. De omwonenden hebben aangegeven dat zij geen vensters in de nieuwe dakopbouw willen die zijn gericht op de achtertuinen van omwonenden.

6.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat het bestuursorgaan, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met instanties, zoals gemeenten, waterschappen, provinciale diensten en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Provincie Zeeland

De provincie Zeeland heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben op het voorontwerp bestemmingsplan.

Waterschap Scheldestromen

Waterschap Scheldestromen heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben op het voorontwerp bestemmingsplan.

6.3 Zienswijzen

Op grond van het bepaalde in artikel 3.8, lid 1, van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met afdeling 3:12 van de Algemene Wet Bestuursrecht heeft het ontwerp-bestemmingsplan van 26 oktober tot en met 29 november 2023 ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn geen zienswijze ingediend.

6.4 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling is een initiatief van het bedrijf dat tevens de huidige eigenaar is van beide locaties. De kosten van het (bouw)plan en het opstellen van dit bestemmingsplan komen in zijn geheel voor de initiatiefnemers. De noodzakelijke kosten van de gemeente bestaan uit de gebruikelijke kosten voor de planbegeleiding en het voeren van de procedure. Deze kosten worden gedekt uit de legesopbrengsten.

6.5 Privaatrechtelijke aspecten

Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is vastgelegd dat de totale kosten voor rekening van de initiatiefnemers zijn, evenals eventuele planschade. Het plan heeft geen nadelige financiële gevolgen voor de gemeente Hulst.

Op het perceel zijn verder geen privaatrechtelijke belemmeringen bekend.

Bijlage 1 | Watertoetstabel

Bijlage 2 | Stikstofberekening